

Avant-propos

À partir de l'histoire du building Apollo, construit à Charleroi dans les années 1970 et détruit en 2012, Annick PAGE, formatrice permanente au Cefoc nous plonge dans la réalité des résidents de logements sociaux. Pris en étau entre petits revenus, critères d'attribution et gestion complexe des sociétés de logement, ces locataires sont vulnérables. Pourtant, une mobilisation peut naître et apporter des résultats concrets. Quand conscientisation et mobilisation se conjuguent, la voix des plus faibles devient audible.

Mots-clés : Exclusion - Inégalité - Logement - Politique - Urbanisation

Introduction

Les logements sociaux sont, pour bon nombre de personnes, la seule façon d'obtenir un logement correct à un prix abordable. À Charleroi comme ailleurs, les politiques mises en place ne sont pas sans conséquences sur les bénéficiaires. Croisant trois regards distincts sur cette réalité, cette analyse propose de réfléchir à la problématique et à la mobilisation possible des résidents.

Le premier regard est celui d'une résidente de l'ex-building Apollo à Charleroi, appelée ici Jeannine¹. Elle témoigne de ce que fut la vie dans le building. Ses propos sont mis en évidence dans des encarts.

La seconde voix est celle de Mahaut Nassogne, étudiante en anthropologie à l'Université de Mons. Elle a réalisé un travail d'enquête exploratoire consacré au logement social à Charleroi².

Enfin, la troisième voix est celle de José Vermandere, membre du Conseil d'Administration de deux sociétés de logements en Hainaut. Il a été interviewé en raison de son expertise en la matière.

Apollo, une ville dans la ville

C'est l'histoire d'Apollo, un building construit dans les années 70, une ville dans la ville



*L'immeuble Apollo
avant sa démolition*

Photo : *lavenir.net*

¹ Jeannine a fait partie d'un groupe de formation organisé par le Cefoc à Gilly. C'est dans ce cadre que son témoignage a été recueilli.

² M. NASSOGNE, *Enquête exploratoire*. Travail réalisé dans le cadre du cours d'anthropologie de Pascale JAMOULLE de l'Université de Mons, année académique 2015-2016.

Annick Page : Pourquoi a-t-on construit ce type d'immeuble ?

José Vermandere : Dans les années 1960-1970, les différents gouvernements socialistes lancent un grand plan de construction de logements sociaux. La croissance économique est au rendez-vous. Le plein emploi est effectif. Toute l'économie tourne au maximum. L'objectif de ce plan est alors de fournir à tous les travailleurs un logement (une maison ou un appartement) à loyer modéré. De nombreux bâtiments sociaux sont construits, et pas seulement en Belgique. Les grandes barres d'immeubles, visibles notamment dans les banlieues françaises, sont les témoins de cette époque. Ce type de bâtiment collectif est plus « rentable » qu'une rangée de maisons de cité. C'est ainsi que le building Apollo a été construit en 1976 à Charleroi-ville. Il logeait 198 familles.

Malheureusement, à l'époque, de tels bâtiments sont construits avec des matériaux de qualité moyenne. La priorité est de construire en quantité, au détriment parfois de la qualité. Toutefois, les locataires disposent de logements décentes. Ils ont un travail, des revenus. Au début, la qualité moindre des équipements ne pose pas de souci.

L'immeuble offre des appartements vastes, clairs et bien équipés. De plus, un concierge veille à chaque extrémité. Propreté, convivialité et quiétude sont des valeurs ajoutées, en plus du parc communal situé devant le bâtiment.

Au fur et à mesure des années, le manque d'entretien se fait sentir. Les crises économiques se succédant, le tissu social se détériore, ce qui a des répercussions sur le vivre-ensemble. De nombreuses incivilités sont constatées : incendies à répétition, présence de dealers, dégradation des communs...

A.P. : Quels éléments expliquent ces problèmes ?

J.V. : Trois éléments principaux peuvent être pointés. Le premier est le manque d'entretien. L'effort financier porte sur la construction plutôt que sur l'entretien et les réparations. Et donc, après trente, quarante ou cinquante ans, la mauvaise qualité des constructions entraîne la dégradation naturelle des bâtiments.

Le deuxième élément, c'est l'évolution de la situation économique. L'année 1974 marque la date de la première crise pétrolière. Par la suite, les années 1980 se singularisent par des restrictions budgétaires, les fermetures d'usines, les pertes massives d'emplois et donc, la montée du chômage. Les ouvriers et les personnes bénéficiant de petits revenus sont les premiers touchés. Ces crises économiques impactent la qualité de vie des habitants d'Apollo : désœuvrement, diminution des revenus, économies réalisées sur le chauffage, l'électricité, retards de paiement de loyers. Un sentiment de désespérance mine les relations de voisinage et la confiance dans les sociétés qui gèrent les logements.

Dans son travail consacré au logement social, Mahaut Nassogne fait le lien entre intégration et travail : « *Lors de l'État Providence, le couple 'protection-intégration' était une dimension très importante, liée et mise en valeur par le travail. Or, la crise sociale actuelle redéfinit l'État et la conception du travail. Ainsi, l'intégration se fait par le travail et par une protection sociale indexée sur celui-ci, lequel fait de plus en plus défaut'. Le travail faisant défaut, l'intégration n'est plus menée à bien. [...] Le travail lui-même fait défaut aux populations précarisées des cités de la Ville de Charleroi* »³.

Un troisième élément vient éclairer la situation particulière de l'immeuble Apollo. En 2005, le scandale de la société de logement *La Carolo* dévoile une gestion délétère, gangrenée par un manque de respect des règles de conduite notamment dans la priorité d'attribution des logements, les appels d'offre pour les investissements, le manque d'entretien des bâtiments ou par des abus de biens sociaux⁴. Le gaspillage et la mauvaise gestion des finances ne permettent plus de faire face aux frais d'entretien voire au salaire des concierges.

Un autre extrait du travail de Mahaut Nassogne décrit bien la situation pénible qui s'installe dans certaines cités sociales gérées par *la Sambrienne*⁵ : « *Des situations plus délicates, voire*

³ M. NASSOGNE, op. cit., p.4.

⁴ *Justice Le tribunal de Charleroi suivi : La Carolo : peines confirmées en appel*, Le Soir, mardi 17 avril 2012.

⁵ *La Sambrienne* est la principale société de logements sociaux de la Ville de Charleroi et de Gerpinnes. Elle naît en 2013, de la fusion de 5 sociétés de logements de la région de Charleroi, dont *la Carolo*. Aujourd'hui, *la Sambrienne* gère 10 000 logements et emploie 200 personnes. Son Conseil

même menaçantes, elles (des locataires) peuvent m'en citer énormément. Il pleut dans un appartement du dernier étage de l'immeuble, le toit est poreux, l'eau s'infiltré le long du lustre. Chez d'autres, les châssis n'isolent rien, le revêtement de sol a disparu, le chauffage ne fonctionne plus.

Le vandalisme, lot quotidien des habitants des cités, n'améliore en rien cette misère matérielle. Les boîtes aux lettres sont cassées, les vitres du hall brisées, 'on' met le feu aux poubelles et aux garages. Lorsque les habitants d'Apollo apprennent officiellement qu'ils doivent quitter les lieux, la Sambrienne se dépêchera d'installer des alarmes incendie dans tous les communs. De nombreux débuts d'incendies se déclareront dans le bâtiment, suite à cette annonce de déménagement. Souvent par vandalisme pur, mais par accident aussi : les déménagements vident les logements, et les logements vides attirent des sans-abris, qui forcent les portes pour s'abriter, et allument un feu à même le sol pour se chauffer. Les alarmes se déclenchent 'jusqu'à deux à trois fois par semaine'. Le vandalisme entraîne le non-entretien, et vice versa. La Sambrienne n'arrive pas à faire face. Les ouvriers envoyés ne sont pas toujours formés pour les travaux qu'ils doivent effectuer. »⁶

Le manque d'entretien et une mauvaise gestion de la société de logements aggravent la situation. Malgré de nombreuses rumeurs, personne ne croit à la démolition du bâtiment. Et pourtant, en avril 2012, la nouvelle tombe. Apollo sera démoli, les locataires expulsés et relogés à leur demande, déménagement à charge de la société de logement. Par manque de communication, un climat délétère s'installe. Les résidents en retard de paiement ne seront pas relogés.

Les sociétés de logement : fonctionnement et regard critique

À partir de la situation vécue par les locataires de l'immeuble Apollo, il est important de comprendre le fonctionnement du secteur du logement social et ses enjeux en Wallonie et cela, même si l'on ne peut généraliser les problèmes de gestion à toutes les structures concernées.

A.P. : Comment fonctionnent les sociétés de logement ?

J.V. : Regroupées en Wallonie sous la dénomination de SLSP (Sociétés de Logement de Service Public), les sociétés de logements sont des institutions autonomes, sous tutelle de la Région Wallonne à travers la SWL (Société Wallonne du Logement). Elles peuvent prendre plusieurs formes administratives : SPRL, SCRL, ASBL⁷. Leurs revenus sont principalement constitués des loyers payés par les bénéficiaires des logements. Des subventions publiques sont en outre octroyées pour la rénovation ou la construction.

Leur marge de manœuvre est minime : toute décision importante est soumise à la tutelle de la Région Wallonne. Ce qui amène parfois une dérive bureaucratique. Entre la décision de construire des logements et l'emménagement des locataires, il n'est pas rare que cinq années se passent.

A.P. : Comment expliquer que certaines sociétés de logement sont en bénéfice alors que d'autres sont déficitaires ?

J.V. : Dans beaucoup de sociétés de logements, le déficit est structurel. Il provient essentiellement des emprunts effectués pour construire les logements ou du remboursement des emprunts précédents grevés de lourds intérêts. Le déficit peut aussi être alourdi par des règles de fonctionnement trop rigides en interne. Par exemple, trop de personnel technique, laxisme ou lenteur de la régie technique face aux travaux d'entretien.

Un extrait du travail de M. Nassogne en témoigne : « *Première et principale cause du mauvais état des bâtiments de la Sambrienne : leur non-entretien. Marie-Thérèse me parle de son premier logement :*

d'Administration est, entre autres, composé de la Ville de Charleroi, de son CPAS et de la Région Wallonne. (Site officiel de la Sambrienne, 2017).

⁶ M. NASSOGNE, op. cit. p.8

⁷ Ces acronymes signifient respectivement : Société Privée à Responsabilité Limitée, Société Coopérative à Responsabilité Limitée et Association Sans But Lucratif.

C'est au fil des années, qu'ils n'ont rien fait, que ça s'est dégradé. Sinon, au début, ce n'était pas du tout comme ça. [...] Au fil du temps, la société n'a pas entretenu. Donc ça a commencé à se dégrader : plus de portes qui ferment, plus d'ouvre-portes, plus de sonnettes, [...] et ça a pris une telle ampleur que finalement ils ont été probablement soi-disant dépassés, et qu'ils ont préféré arrêter, parce qu'on n'était plus aux normes.

La gestion à long terme est un énorme problème. Les conditions de vie sont souvent misérables. Marie-Thérèse me parlera par exemple qu'en 40 ans de location, elle n'a jamais vu repeindre qu'une seule fois dans les communs. Dans son logement actuel, il n'y a plus d'extincteur dans les couloirs, cela va faire trois ans. Les parlophones ne fonctionnent que depuis très récemment. Les ascenseurs ne sont pas remplacés.

Néanmoins, mes interlocutrices se considèrent comme chanceuses. Danielle avait un mari un peu bricoleur, il a refait bon nombre de choses dans son logement : remplacer le revêtement de sol, changer l'évier, retapisser les murs, ajouter des étagères, des lampes, fait poser une douche, re-plafonner, ajouter des verrous à l'entrée et aux fenêtres. »⁸

Apurer la dette est probablement le seul moyen pour ces sociétés de logement de revenir à un équilibre budgétaire. Une telle décision relèverait de la Région Wallonne.

Comme ces sociétés sont liées aux communes, elles-mêmes liées à la gestion desdits logements, les Conseils d'Administration sont constitués en grande partie par des mandataires communaux. Et il arrive que les jeux politiques empoisonnent la gestion. Parfois, un manque de volonté de certains acteurs de mettre en place des programmes de réhabilitation ou de gestion se fait sentir. Un exemple concret : si trois communes sont présentes dans le Conseil d'Administration d'une société de logements, il est facile d'imaginer certaines stratégies politiques qui peuvent animer des mandataires locaux afin de favoriser le logement social de leur propre commune.

Placer les gens compétents aux bonnes places, avoir des objectifs accessibles, des lignes de conduite claires et enfin, des directions à qui on laisse la marge de manœuvre suffisante pour appliquer leur vision en dehors des jeux politiques apparaissent comme des éléments importants. Cohérence et volonté de faire bouger les choses sont des ingrédients essentiels pour l'efficacité du travail dans ce secteur.

La réaction s'organise

Dans la foulée, les médias s'intéressent au problème. Grâce à cette médiatisation, des locataires commencent à réagir. Des associations également : le MOC, Solidarités Nouvelles et le parti Écolo rencontrent des locataires et écoutent leur désarroi. Grâce à ces contacts, les résidents en retard de paiement pourront être relogés moyennant la mise en place d'un plan d'apurement. Néanmoins, il reste que nous, les locataires, avons démontré que, même dans un contexte plus que difficile, des personnes peuvent se mobiliser. Même aujourd'hui, lorsque d'anciens locataires dont je fais partie se rencontrent, ils gardent une certaine nostalgie de leur bâtiment Apollo. Et là où c'était hautement improbable, il s'est créé une solidarité.

A.P. : De quelle marge de manœuvre disposent les locataires ?

J.V. : Pour les locataires d'Apollo qui ont su se mobiliser, l'histoire se termine mieux que ce qui pouvait être envisagé. Les médias et certaines associations se sont intéressés à la question. Ce qui a permis de fédérer les locataires et leur a donné l'énergie de monter au créneau.

L'actualité montre que ce combat n'est jamais terminé. Si l'immeuble Apollo n'existe plus, des locataires d'autres cités comme *Europe* (Marchienne) ou *Ami* (Mont-sur-Marchienne), connaissent encore et toujours des situations difficiles.

Ainsi, l'Avenir titrait dans son édition du 22 août 2017 : « *Action en justice contre la Sambrienne* »⁹.

⁸ M. NASSOGNE, op. cit. p. 7-8.

⁹ Article paru dans *L'avenir* du mardi 22 août 2017, p. 12 (pages régionales).

Cinq locataires, soutenus par l'association *Médecine pour le peuple* et le parti PTB, assignent la société de logement en justice de paix, afin de réclamer les travaux de rénovation attendus depuis un long moment. Voici un extrait de l'article :

« J'habite à la cité de l'Europe depuis ma naissance et quand quelque chose casse ou doit être remplacé, il faut batailler pour que les travaux soient effectués. Parfois, les choses avancent assez rapidement mais parfois ça bloque sans qu'on sache pourquoi. Ainsi, cela fait plus de dix ans que j'interpelle la Sambrienne pour que l'on change nos châssis, pourris et en simple vitrage. En hiver, dans ma chambre, il fait à peine 6°C mais on ne voit toujours rien venir comme rénovations. »

Conclusion

Il ne s'agit pas de « jeter le bébé avec l'eau du bain ». Le scandale de *la Carolo* a révélé un fonctionnement particulièrement clientéliste et fort dommageable pour les locataires. Toutes les sociétés liées à la Société Wallonne du Logement ne peuvent être accusées de mauvaise gestion, d'abus de biens sociaux ou de laxisme des structures. Cependant on peut légitimement se demander si le droit à un logement décent, qui contribue à la santé et au bien-être des individus¹⁰, constitue une priorité des politiques régionales. Trop de personnes peinent à se loger de manière décente. Les listes d'attente pour un logement social s'allongent démesurément. La défense des locataires demande très souvent une mobilisation de plusieurs acteurs (locataires, associations, médias...) comme l'ont démontré le récit de Jeanine et l'action récente en justice de locataires en difficulté. Seul, un locataire social n'a que peu de moyens pour améliorer sa situation.

Le prix de l'immobilier ne cesse d'augmenter, que ce soit en termes d'achat ou de location, mais les revenus restent stables. Le logement social est souvent la seule alternative pour des familles à petit revenu, mais dans quelles conditions de vie ?

À l'instar de la lutte menée par les locataires d'Apollo, il est à espérer que la mobilisation des locataires, soutenus par des associations et conjuguée à l'action de médias permettra d'aboutir à une amélioration de la situation d'autres résidents de logements sociaux.

Une prochaine analyse développera une réflexion sur l'accès au logement, à la propriété et sur les déséquilibres existant dans ce domaine.

Annick PAGE,
Formatrice permanente au Cefoc

¹⁰ Article 25 de la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme.